

Gemeinde Löcknitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“

Begründung

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:

Gemeinde Löcknitz
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	5
1. Rechtsgrundlage.....	5
2. Einführung	5
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3 Planverfahren.....	6
3. Ausgangssituation	7
3.1 Räumliche Einbindung	7
3.2 Bebauung und Nutzung.....	7
3.3 Erschließung	8
3.4 Natur und Umwelt	8
3.5 Eigentumsverhältnisse	8
4. Planungsbindungen	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.3 Flächennutzungsplan	10
5. Planungskonzept	11
5.1 Ziele und Zweck der Planung	11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5.3 Bauungskonzept	11
6. Vorhaben- und Erschließungsplan	12
6.1 Vorhabenträger	12
6.2 Zielsetzung.....	12
6.3 Vorhabenbeschreibung	12
6.3.1 Ausgangssituation	12
6.3.2 Bauvorhaben	12
6.3.3 Erschließung.....	12
6.4 Durchführungsvertrag.....	12
7. Planinhalt.....	13
7.1 Nutzung der Baugrundstücke	13
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen	13
7.2 Verkehrsflächen	13
7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	14
7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	14
7.3.2 CEF-Maßnahmen	15

7.4	Örtliche Bauvorschriften	15
7.5	Hinweise	16
7.5.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	16
7.5.2	Altlasten und Bodenschutz	16
7.5.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	17
7.5.4	Immissionsschutz	17
7.5.5	Straßenverkehrswesen.....	18
7.5.6	Brandschutz.....	18
7.5.7	Zollrecht/Grenzaufsicht.....	18
7.5.8	Kampfmittel.....	19
7.5.9	Untere Verkehrsbehörde.....	19
7.5.10	Untere Wasserbehörde.....	19
8.	Auswirkungen der Planung	21
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
8.2	Verkehr	21
8.3	Ver- und Entsorgung	21
8.4	Natur und Umwelt	22
8.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	22
8.6	Kosten und Finanzierung	22
9.	Flächenbilanz	22

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das gut 0,2 ha große Gebiet umfasst das Flurstücke 328/3 (teilweise), 329/4, 486 (teilweise), 487/2, 487/3 (teilweise) und 488/4 der Flur 1 Gemarkung Löcknitz. Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Löcknitz westlich des Löcknitzer Sees.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch Freiflächen von Wohngrundstücken (Am See 4 und 5) und einem Reitplatz (Flurstücke 328/3, 329/3 und 330), |
| im Osten: | durch Freiflächen von Wohngrundstücken (Am See 1a) und Grünanlage (Flurstück 326,487/4 und 488/6) |
| im Süden: | durch landwirtschaftliche Flächen, Gehölze, Badeanstalt und Grünanlage (Flurstücke 487/3 und 488/6) und |
| im Westen: | durch einen öffentlichen Weg und Gehölze (Flurstück 486). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt ein bereits bebautes Grundstück zu entwickeln und für ein Wohnbauvorhaben zu nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

2.3 Planverfahren

Die Erstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, da durch das Vorhaben eine Wohnbebauung auf einem integrierten innerörtlichen Standort erfolgen soll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 1.992 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 797 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet (DE 2651-471 „Randowtal“) beträgt über 3,5 km. Der Abstand zum nächstgelegene GGB (DE 2551-302 „Randowhänge beim Burgwall Löcknitz“) beträgt über 800 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 26.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ gefasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist auf der Internetseite des Amtes sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 06/2022 am 21.06.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 01.11.2022 mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 28.06.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.09.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 14.10.2022 gingen 21 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 09/2022 am 06.09.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Der Bebauungsplan wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung geändert. Die Festsetzungen wurden überarbeitet. Für die Planung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand Juni 2023 wurde von der Gemeindevertretung am 27.06.2023 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am südlichen Ortsrand von Löcknitz westlich des Löcknitzer Sees.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Luftbild zeigt, dass der Plangeltungsbereich am Rande des Innenbereichs von Löcknitz liegt.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am Ortsrand. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Die Errichtung von Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Löcknitz wurde keine zentrale Funktion als Mittel- oder Oberzentrum zugewiesen.

Nach dem Programmsatz (5) sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Im Programmsatz 4.2 (2) wird das Ziel formuliert, dass in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientiert, zu beschränken ist.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Gemeinde Löcknitz als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (3) sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (6).

Nach dem Programmsatz 4.2 (3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung.

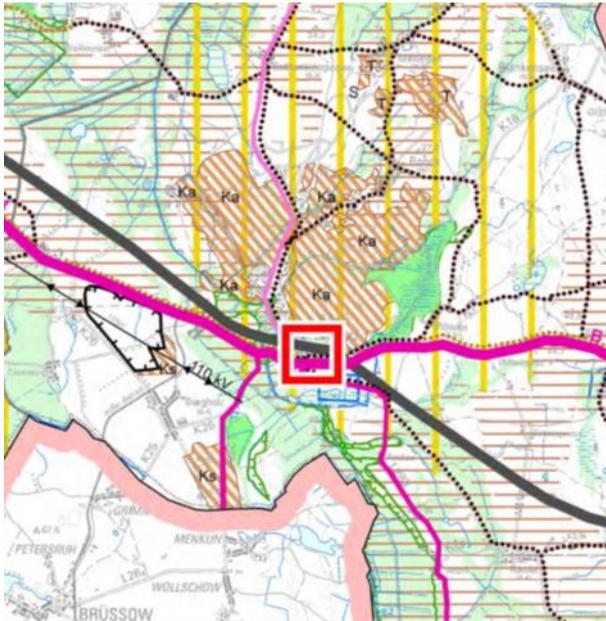


Abb. 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.11.2022 wird festgestellt, dass aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort und aufgrund der Kleinteiligkeit die gemeindlichen Ziele des Bebauungsplans raumordnerisch mitgetragen werden.
„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz (wirksam seit dem 06.12.1994) wurde zuletzt durch die 6. Änderung geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Nordteil des Plangeltungsbereichs als Wohnbaufläche und der Süden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ ist, dass auf den innerörtlichen Flächen kurzfristig ein Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur im nördlichen Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geringfügige Vergrößerung des kleinen Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

5.3 Bauungskonzept

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Es soll nun einer veränderten baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann ein erschlossenes Grundstück genutzt werden. Das Vorhaben trägt zur Ortsbildverbesserung bei. Der Innenbereich wird gestärkt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude. Dieses soll zu Wohnzwecken umfunktioniert werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzte und hergestellte Verkehrsfläche.

Der aus Richtung Westen erschlossene innerörtliche Bereich soll mit einem Anbau an das Wohngebäude (Flurstücke 328/3 und 329/4) des Geltungsbereichs bebaut werden. Die Außenbereichsflächen südlich (Flurstück 488/4, 487/2 und teilweise Flurstück 487/3) sollen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier soll ein Mehrzweckgebäude als Nebengebäude entstehen.

Die Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt. Es sind vorwiegend Eigenheime mit großen Grundstücken, mit Nebengebäuden und Bäumen. Südwestlich grenzen Ackerflächen an, südöstlich – Freiflächen, die zur Außenanlage der Badestelle am Löcknitzer See gehören. Das großzügige Grundstück bietet einen Abstandsbereich zu den Flächen am See.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist der private Eigentümer der Flächen.

6.2 Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umnutzung des derzeitigen Stalls in ein Wohngebäude ermöglicht werden. Im südlichen Teil ein Nebengebäude für die Wohnnutzung entstehen.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Die derzeitige Nutzung Pferdehaltung wird aufgegeben.

6.3.2 Bauvorhaben

Der Stall wird erweitert und in ein Wohngebäude umgenutzt. Im Süden entsteht ein Gebäude mit Nebenanlagen der Wohnnutzung (Doppelgarage und Hobby- bzw. Sportraum).

6.3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Die technische Erschließung erfolgt außer Trinkwasser auch von dort. Die Trinkwasserleitung erfolgt von Norden über private Grundstücke.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Löcknitz abzuschließen.

7. PLANINHALT

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die zulässigen Nutzungen werden in dem Baugebiet in der Form gegliedert, dass in dem südlichen Baufeld nur Nebenanlagen zulässig sind. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der aus dem gültigen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ übertragene Höhenpunkt über NHN nach DHHN 92. Dieser befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baulinie und Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Durch die Festsetzung der Baulinie wird im Westen der Grenzabstand von 3 m unterschritten.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt (also vor allem durch die Größe der Baufelder) die Gebäudelänge begrenzt.

Es sind Einzelhäuser zulässig.

7.2 Verkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Sie bildet den Anschluss zu der Straßenverkehrsfläche des B-Plans „Eigenheime am Wiesengrund“. Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens „Straßenbegrenzungslinie“

Das Wenden von Fahrzeugen wird durch einen an dieser Stelle bereits bestehenden Wendehammer ermöglicht.

7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Plangeltungsbereich bildet den südlichen Ortsrand von Löcknitz. Wegen der guten Sichtbarkeit aus dem Landschaftsraum ist die Eingrünung des Ortsrandes hier besonders wichtig; weshalb die Siedlungsgehölze zur Erhaltung festgesetzt wurden.

Es wurden die Bäume im Osten zur Erhaltung festgesetzt. Dies vermindert den Eingriff. Die im Artenschutzfachbeitrag definierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wirken dem Tötungs- und Verletzungsverbot sowie der erheblichen Störung und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut BNatSchG entgegen.

7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von geschützten Lebensstätten. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die nach § 18 NatSchAG M-V und die nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes in den Gemeinden des Amtes Löcknitz-Penkun geschützten Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar).

Alternativ kann die Rodung nach einer Besiedlungskontrolle (Ausschluss des Vorkommens von freibrütenden Vogelarten) und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 Bauzeitenregelung - Bestandsgebäude

Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, die die Brutplätze der Rauchschwalbe gefährden könnten, sind nur außerhalb der artspezifischen Brutzeit möglich, d. h. im Zeitraum Oktober bis 20. März.

VM3 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012), verwendet werden. Möglichst werden nur Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz eingesetzt (vgl. Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzaustrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten)

verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

VM5 Amphibienschutz/ Vermeidung von Kleintierfallen

Während der Baumaßnahmen wird das Grundstück zu benachbarten Grünflächen (Badeanstalt und Grünland) hin mit einem Amphibienschutzzaun versehen, um die Einwanderung von Amphibien zu vermeiden.

Es werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibisiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe <http://www.amphibtec.ch/>). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

7.3.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Ersatzlebensstätten für die Rauchschnalbe

Vor der Zerstörung der bestehenden Lebensstätten durch Baumaßnahmen zur Umnutzung des Pferdestalls (ehem. Bungalow) zu Wohnzwecken sind geeignete dauerhafte Ersatzlebensstätten anzulegen. Da das bestehende Heulager nicht erhalten werden kann, kann dieses nicht entsprechend umgebaut werden. Zudem ist die Bauweise nicht günstig, um geeignete Bedingungen für Rauchschnalben zu schaffen. Da Rauchschnalben im Gegensatz zu Mehlschnalben nahezu ausschließlich in Gebäuden brüten, Zugluft und sehr helle Bereiche werden gemieden, sind geeignete Bedingungen nachzustellen. Es kann ein Teil des zuerst zu errichtenden Nebengebäudes (mind. 20 m², Raumhöhe mind. 2 m) ausschließlich für Rauchschnalben zur Verfügung gestellt werden. Es ist in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein geeigneter Einflug anzulegen, für ausreichend Tageslichteinfall zu sorgen und es sind Kunstnester (4 St.) zu montieren (z. B. Schwegler, Hasselfeldt).

Alternativ können geschützte Brutplätze an einem nahezu waagerechten Dachüberstand an einer Fassade (Länge mind. 6 m) angelegt werden. Der Dachüberstand muss mind. 80 cm tief sein. Die Nester müssen einen Abstand von 1 m zueinander aufweisen und müssen gut anzufliegen sein, d. h. der Raum vor den Lebensstätten (mind. 4 m) muss frei von Gebäuden/ Gehölzen etc. sein. Damit Rauchschnalben brüten können muss der Dachüberstand mit Nisthilfen und Sichtschutzbrettern versehen werden. Die Details sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind:

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer. Es sind Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

7.5 Hinweise

7.5.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7.5.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdboden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu

beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5198) zu berücksichtigen.

7.5.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wenn es vorgesehen ist, die Abfallentsorgung über die vorhandene Erschließungsstraße erfolgen zu lassen, so sind die Forderungen der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-O33 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OWD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig.

Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ — BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

7.5.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Luft- Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BIMSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

7.5.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

7.5.6 Brandschutz

Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen.

Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Abwehrender Brandschutz

Die Hinweise sind für die weiterführende Planung relevant.

Rettungswege

Es handelt sich um eingeschossige Gebäude, die allseitig erreichbar sind.

Zugänglichkeit und Zufahrten

Feuerwehruzufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Löschwasserversorgung

Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Hydrantennetz gesichert werden.

7.5.7 Zollrecht/Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

7.5.8 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2022 hin, dass im Kampfmittelkataster des Landes für den Plangeltungsbereich keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

„Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

7.5.9 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2022 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

7.5.10 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2022 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
- 2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband/den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
- 3. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen oder hat am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, (so auch in den öffentlichen Raum) ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.*
- 4. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung*

-
- eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
5. *Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
 6. *Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.*
 7. *Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
 8. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
 9. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
 10. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
 11. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
6. *Nach § 38 (3) WHG sind Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden."*

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Pferdehaltung im Plangeltungsbereich wird aufgegeben.

8.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche wird als Straße festgesetzt.

8.3 Ver- und Entsorgung

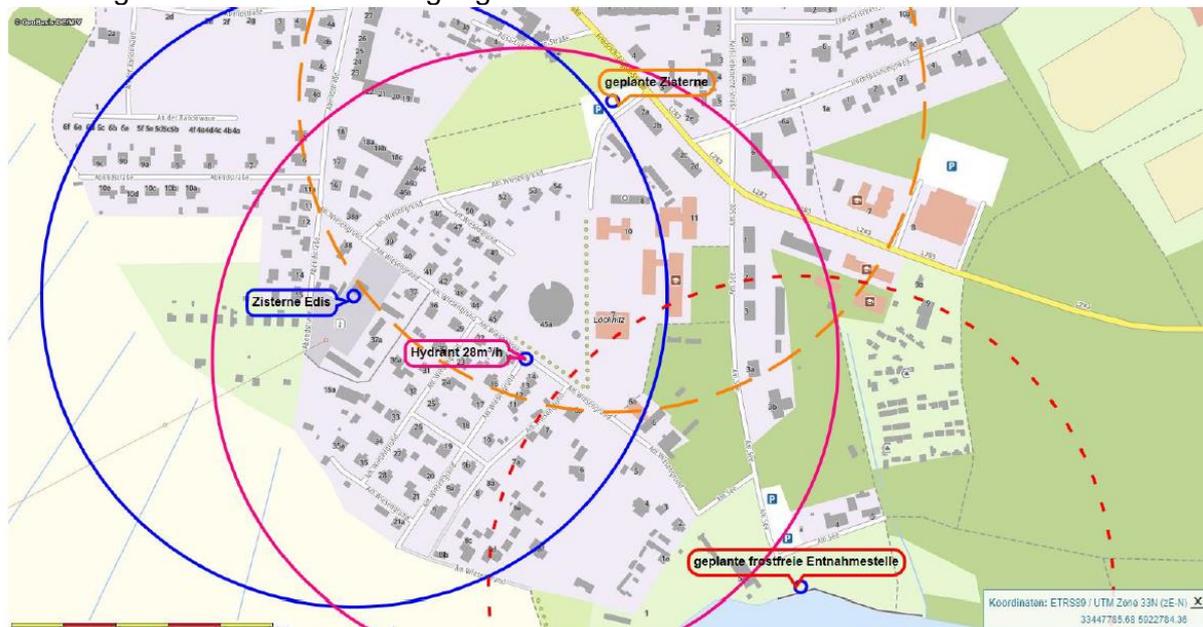
Trinkwasser

Der Plangeltungsbereich ist nicht direkt an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Photovoltaikanlage werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Abbildung 4: Löschwasserversorgung



Derzeit steht im 300m-Umkreis nur ein Hydrant mit einer Leistung von 28 m³/h zur Verfügung. Die geplante frostfreie Löschwasserentnahmestelle am Löcknitzer See kann den Bedarf für den Bebauungsplan abdecken.

Abwasser

Die Abwasserversorgung soll unter dem bereits vorhandenen und im vB-Plan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzten öffentlichen Weg realisiert werden.

Oberflächenentwässerung

Der Boden hat einen hohen Kiesanteil und ist versickerungsfähig. Die Versickerungskoeffizienten bewegen sich auf dem Grundstück zwischen KF 10-3 und 10-6 m/s. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verbleiben.

Elektrische Versorgung

In der Verkehrsfläche liegt ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Gasversorgung

Telekommunikation

Abfallvermeidung, Verwertung und Entsorgung

Seit dem 01.01.2023 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft.

8.4 Natur und Umwelt

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag und später der Durchführungsvertrag.

9. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.992 m ²	98 %
Verkehrsflächen	46 m ²	2 %
Gesamt	2.038 m²	100 %

Löcknitz,

Der Bürgermeister

Siegel